



WOCAP Authorized Hearings

Audiencia Autorizada del Centro de WOCAP

Edgefield/Clarendon Rezoning (Z178-143)

Rezonificación de Edgefield/Clarendon (Z178-143)

Second Community Meeting
Segunda reunión comunitaria

September 5, 2024
5 de septiembre de 2024

Sef Okoth AICP, Chief Planner
Planning & Development Department
City of Dallas

Agenda/Orden del día



- Welcome / [Bienvenida](#)
- Overview of the previous meetings / [Resumen de las reuniones anteriores](#)
- Community Input / [Aportes de la comunidad](#)
- Zoning Recommendations / [Recomendaciones de zonificación](#)
- Q & A / [P & R](#)
- Next Steps / [Próximos pasos](#)



Overview of the AH / Descripción general de la AH



- Authorized hearings are City-initiated rezonings. \ Las audiencias autorizadas son rezonificaciones iniciadas por la Ciudad
- Typically consider land use, development standards, and other regulations. \ Por lo general, considere el uso de la tierra, los estándares de desarrollo y otras regulaciones.
- An authorized hearing may be initiated in two ways. \ Una audiencia autorizada podrá iniciarse de dos maneras:
 - City Plan Commission (CPC) which requires a three-signature memo requesting placement on the CPC agenda. \ Comisión de Planificación de la Ciudad (CPC), que requiere un memorando de tres firmas solicitando su inclusión en la agenda de la CPC.
 - City Council (CC) which requires a five-signature memo requesting placement on the City Council agenda. \ Ayuntamiento (CC) que requiere un memorando de cinco firmas solicitando su inclusión en la agenda del Ayuntamiento.

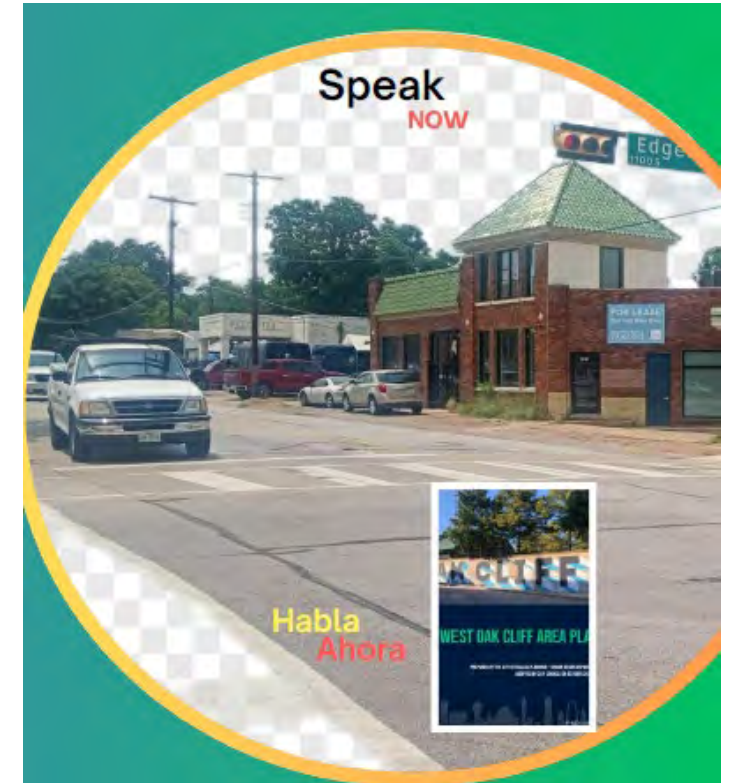


What is the purpose of an Authorized hearing?

¿Cuál es el propósito de una audiencia autorizada?



- Review existing zoning and land uses in the área. / Revisar la zonificación y usos de suelo existentes en el área.
- Address land use incompatibilities and inconsistencies. / Abordar las incompatibilidades de uso de la tierra, como la zonificación industrial pesada adyacente a usos residenciales.
- Recommend zoning changes. / Recomendar cambios de zonificación



Authorized Hearings Process / Proceso de Audiencias Autorizadas



West Oak Cliff Area Plan (WOCAP)...

Plan del Área de West Oak Cliff...



- Identified several focus areas and included land use and zoning recommendations. **Identificó varias áreas de enfoque e incluyó recomendaciones de zonificación y uso de la tierra.**
- Had extensive community engagement with over 7,500 touch points with the community. **Tuvo una amplia participación comunitaria con más de 7,500 puntos de contacto con la comunidad.**

=



TOTAL ENGAGEMENT BY THE NUMBERS

14	Total Bilingual Public Meetings
844	Total Bilingual Surveys Completed
952	Total Attendance at City-Led Meetings
582	Total Attendance at Online Meetings
370	Total Attendance at In-Person Meetings

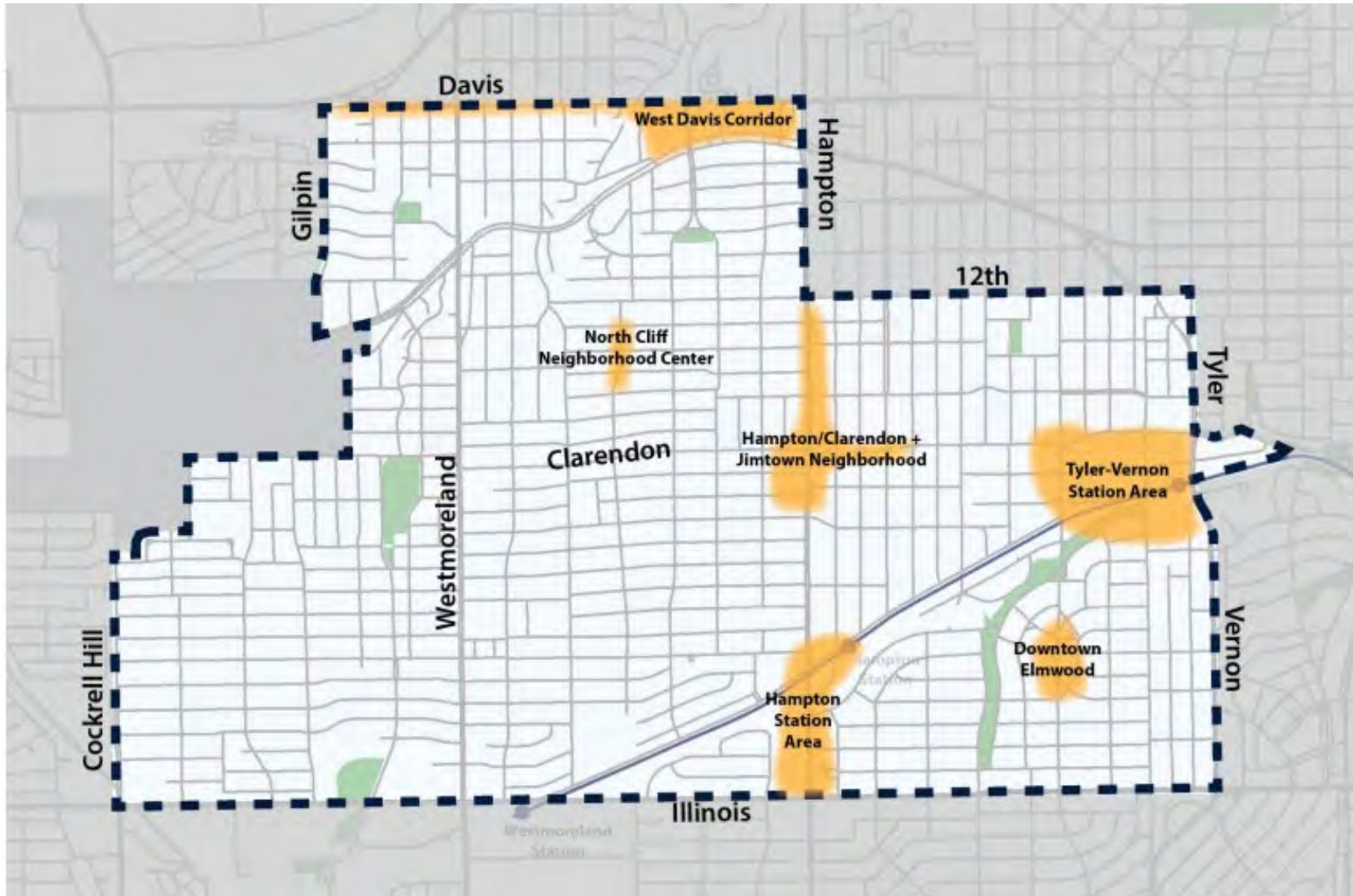
15	Other Touch Point Meetings
290	Comments on Social Pinpoint Maps
17,796	Visits to Social Pinpoint Website
5,998	Unique online users
469	Unique Stakeholders

7,794

TOTAL TOUCH POINTS



WOCAP Planning Focus Area/ Área de enfoque de planificación WOCAP



- West Davis Corridor
- North Cliff Neighborhood Center
- Hampton/Clarendon Intersection and the Jimtown Neighborhood
- **Tyler-Vernon Station Area**
- Downtown Elmwood
- Hampton Station Area
- Westmoreland Station Area



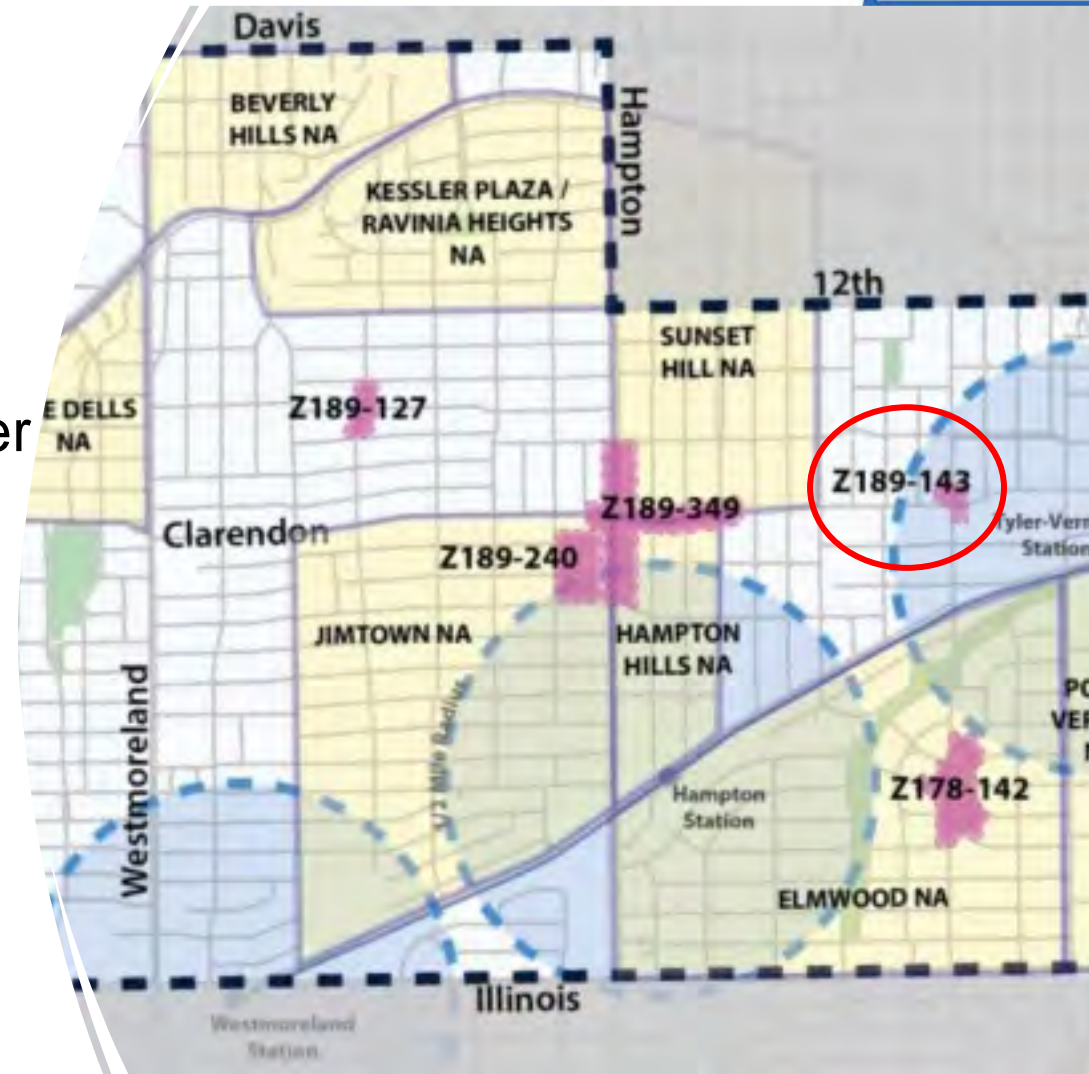
WOCAP Authorized Hearings/ Audiencias autorizadas por WOCAP



Five Authorized Hearings within the WOCAP Area:

5 Audiencias Autorizadas dentro del Área WOCAP

- ✓ Z178-142: Downtown Elmwood
- Z189-127: North Oak Cliff Neighborhood Center
- Z189-143: Edgefield/Clarendon Trolley Stop
- Z189-349: Hampton Clarendon
- Z189-240: Jimtown Neighborhood



Background / Antecedentes



- Authorized by the City Plan Commission, November 15, 2018. [Autorizado por la Comisión de Planificación de la Ciudad, 15 de noviembre de 2018.](#)
- Determine proper zoning and development standards on property zoned CR Community Retail with a portion in a Dry Overlay district. / [Determinar los estándares adecuados de zonificación y desarrollo en propiedades zonificadas CR Community Retail con una porción en un distrito Dry Overlay.](#)
- Consider appropriate zoning to include but not limited to use, development standards, and other appropriate regulations. [Considere la zonificación apropiada para incluir, entre otros, el uso, los estándares de desarrollo y otras regulaciones apropiadas.](#)
- Approximately 2.13 acres. / [Aproximadamente 2.13 acres.](#)



Background / Antecedentes



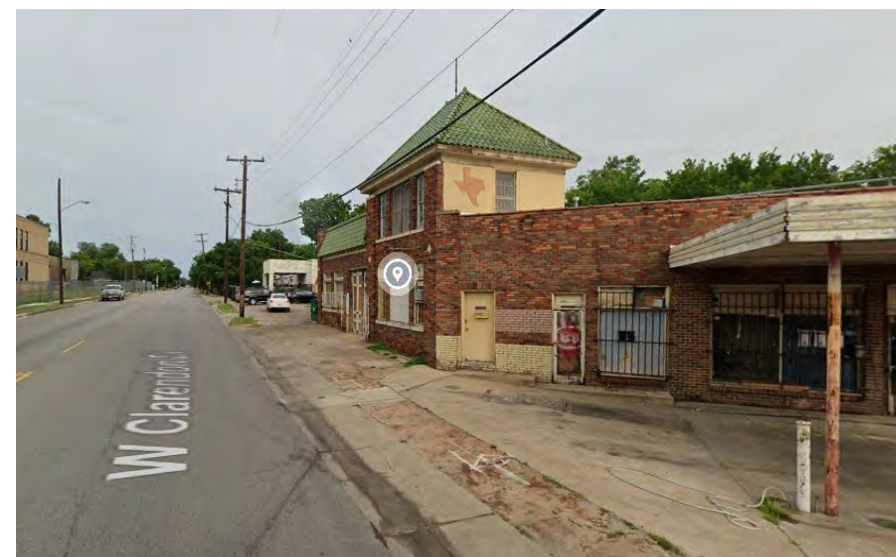
- A small comercial node located at the intersection of S. Edgefield Avenue and W Clarendon Drive/
Un pequeño nodo comercial ubicado en la intersección de S. Edgefield Avenue y W Clarendon Drive.
- One of the many small, older retail nodes scattered throughout West Oak Cliff. / Uno de los muchos nodos minoristas pequeños y antiguos repartidos por West Oak Cliff
- Sits at the intersection of two major streets and is surrounded by mostly by single-family residential neighborhood. Se encuentra en la intersección de dos vías principales y está rodeado principalmente por un vecindario residencial unifamiliar.
- Abuts Planned Development (PD 645) for Winnetka Elementary School on the South East / Colinda con el distrito de desarrollo planificado (PD645) de la escuela primaria Winnetka en el sureste
- Area comprise of older, smaller comercial buildings that are set closer to the streets with, parking located to the rear or the sides of the buildings. El área se compone de edificios comerciales más antiguos y más pequeños que se ubican más cerca de las calles con estacionamiento ubicado en la parte trasera o en los lados de los edificios.





Z189-143 Edgefield Clarendon Trolley Stop

Z189-143 Parada de tranvía de Edgefield Clarendon



Photos / Fotos

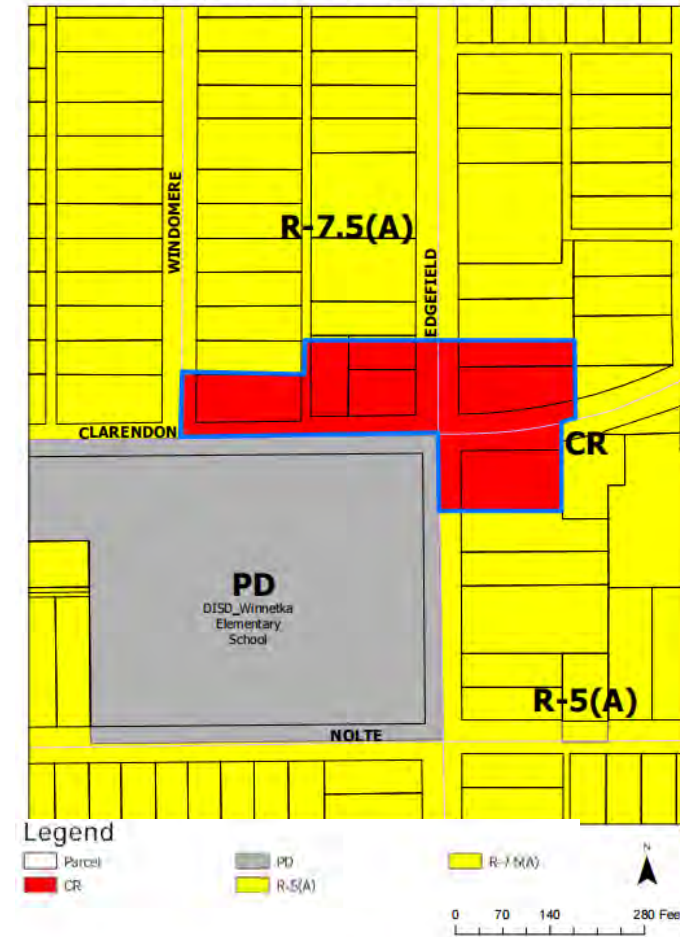


WOCAP Recommendations for the node /Recomendaciones WOCAP para el nodo



- Explore opportunities to rezone to a form-based zoning to encourage neighborhood-scale mixed-use development./ Explorar oportunidades para rezonificar a una zonificación basada en formularios para fomentar el desarrollo de uso mixto a escala de vecindario.
- Permit new missing middle housing types (including accessory dwelling units, duplexes, and triplex/quadplexes, and cottage homes), while still permitting new and existing single-family residential. / Permitir nuevos tipos de viviendas intermedias faltantes (incluidas unidades de vivienda accesorias, dúplex y triplex/cuádrplex y casas tipo cabaña), al mismo tiempo que se permiten viviendas unifamiliares nuevas y existentes..

Clarendon/Edgefield Trolley Stop Zoning Map





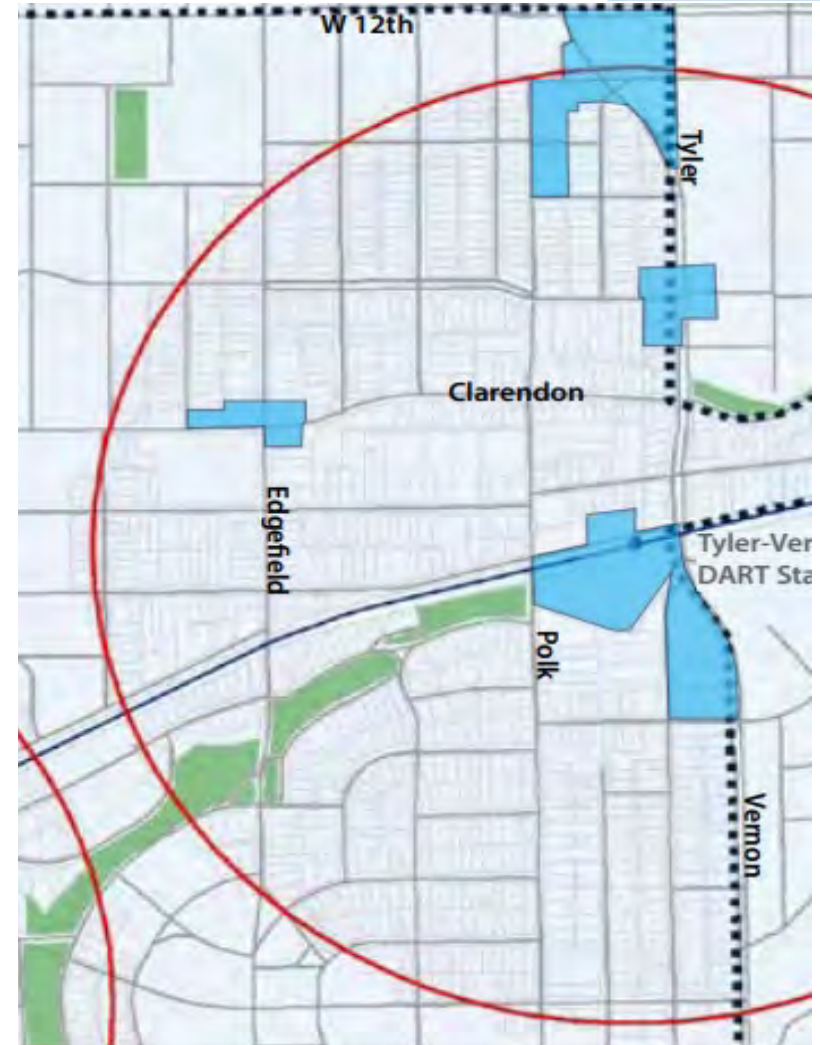
- Ensure pedestrian-oriented design through public realm design and building placement, utilizing design standards to enhance pedestrian mobility by minimizing curb cuts, parking locations, and hazardous vehicular-pedestrian conflict points. **Garantizar un diseño orientado a los peatones a través del diseño del ámbito público y la ubicación de los edificios, utilizando estándares de diseño para mejorar la movilidad de los peatones minimizando los cortes en las aceras, las ubicaciones de estacionamiento y los puntos peligrosos de conflicto entre vehículos y peatones.**
- Allow for reduced parking ratios and the use of on-street parking to count towards permitting requirements for commercial structures to enable easier redevelopment of legacy commercial buildings. / **Permitir que se reduzcan las proporciones de estacionamiento y que el uso del estacionamiento en la calle cuente para los requisitos de permisos para estructuras comerciales a fin de facilitar la reurbanización de edificios comerciales heredados.**



WOCAP Recommendations/ Recomendaciones WOCAP



- Consider the prohibition of new drive-thru restaurants and drive-thru banks through future zoning change. / Considerar la prohibición de nuevos restaurantes y bancos de autoservicio mediante futuros cambios de zonificación
- Provide public realm and sidewalk improvements within one-block of Clarendon/Edgefield intersection, prioritizing sidewalk installation, repair, and other pedestrian improvements. / Proporcionar mejoras en el ámbito público y en las aceras dentro de una cuadra de la intersección Clarendon/Edgefield, priorizando la instalación y reparación de aceras y otras mejoras para peatones.





Map Mapa





Date/Fecha: 6/27/24
Event/Evento: ARTS MISSIO

COMMENTS & QUESTIONS/ COMMENTARIOS Y PREGUNTAS:

DONT SEE NEED FOR REZONE
STREET IMPROVEMENT MEANS MORE

- No need for change, we are fine / **No hay necesidad de cambio, estamos bien.**
- Change will cost more / **El cambio costará más**



Comments from the community/Comentarios de la comunidad/



URBAN DESIGN Authorized user?

COMMENTS & QUESTIONS/ COMMENTARIOS Y PREGUNTAS:

~~NO~~ PLAN IS GREAT!

PLEASE IMPLEMENT ASAP!

NEED SIDEWALKS ON EDGEFIELD

COMMENTS & QUESTIONS/ COMMENTARIOS Y PREGUNTAS:

We need to hurry up
and approve these changes.
My family has owned this
building for over 25 years
and I have never
seen any improvements.
Let's start making Oak Cliff
beautiful again!

EMAIL/CORREO ELECTRÓNICO (optional/opcional)

Support rezoning/ Apoyar la rezonificación

Want street infrastructure improvement / Quieren mejorar la infraestructura de las calles

Want Urban Design Standards / Quiere estándares de diseño urbano

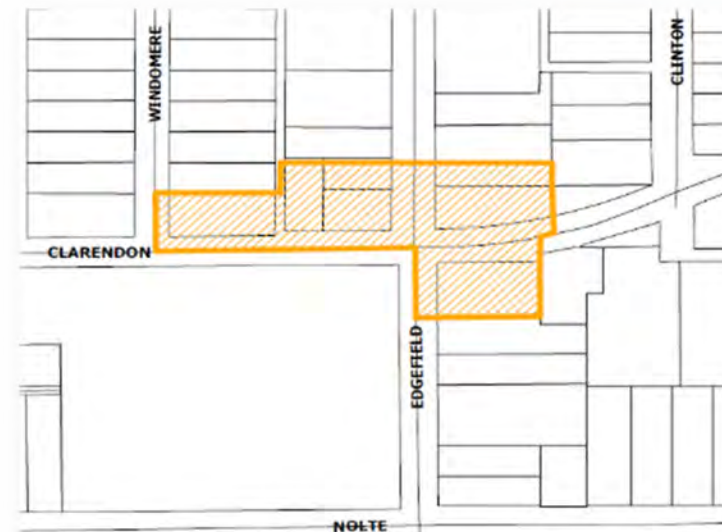
Add Urban Canopy to the plan
Better defined parking



This Area is Changing / El área está cambiando



- Experiencing development pressure because of the tremendous redevelopment that is happening in the nearby Bishop Arts district./ **Experimentar presión de desarrollo debido a la tremenda remodelación que se está llevando a cabo en el cercano distrito de Bishop Arts.**
- Area very close to Tyler Vernon DART train station (TOD)/ **Zona muy cercana a la estación de tren Tyler Vernon DART (TOD)**
- Intersections of major arterials, proximity to DART station, surrounding thriving neighborhoods, proximity to an elementary school makes the location a big target for developers./ **Las intersecciones de arterias principales, la proximidad a la estación DART, los vecindarios prósperos circundantes y la proximidad a una escuela primaria hacen que la ubicación sea un gran objetivo para los desarrolladores.**



What we've heard (Community Desires)

Lo que hemos escuchado (deseos de la comunidad)



- Strong support for protecting single-family neighborhoods/
Fuerte apoyo a la protección del barrio unifamiliar.
- Preserve neighborhood character/ Preservar el carácter del vecindario.
- Very little appetite for allowing ADUs and middle missing housing (duplexes) in the neighborhood./ Muy poco apetito por permitir ADU y viviendas intermedias faltantes (dúplex) en el vecindario
- Some residents do not want multifamily housing/land developers in this area but want affordable housing
Algunos residentes no quieren viviendas multifamiliares/ desarrolladores de terrenos en esta área, pero quieren viviendas asequibles.



What we've heard (Community Desires)

Lo que hemos escuchado (deseos de la comunidad)



- Strong support for preserving/protecting historic structures./ Fuerte apoyo a la preservación/protección de estructuras históricas.
- Minimize displacement/gentrification/ Minimizar el desplazamiento/gentrificación
- Support for improving walkability in the neighborhood/ Apoyo para mejorar la transitabilidad del barrio
- Parking is an issue in some residential areas / El aparcamiento es un problema en algunas zonas residenciales



Community Concerns/Preocupaciones de la comunidad



- New homes that don't fit the character of the neighborhood (scale of development)/ **Viviendas nuevas que no se ajustan al carácter del barrio (Escala de desarrollo).**
- Demolition of existing homes for multifamily/townhomes/ **Demolición de viviendas existentes para casas multifamiliares/adosadas.**
- New development causing more traffic and increasing property taxes/ **Nuevo desarrollo que causa más tráfico y aumenta los impuestos a la propiedad.**
- Concerns about replatting into larger lots for missing middle housing/ **Preocupaciones sobre la reubicación en lotes más grandes para viviendas intermedias faltantes**



Community Concerns / Preocupaciones de la comunidad



- New development causing more traffic and increasing property taxes./ Nuevo desarrollo que causa más tráfico y aumenta los impuestos a la propiedad.
- Misconception that WOCAP changed zoning in West Oak Cliff./ Concepto erróneo de que WOCAP cambió la zonificación en West Oak Cliff.
- Misconceptions that apartments brings in bad people and increases crime./ Conceptos erróneos de que los apartamentos atraen a gente mala y aumentan la delincuencia
- Replacement of Hispanic culture./ Reemplazo de la cultura hispana
- Concern about school traffic spilling into the residential neighborhoods./Preocupación por el tránsito escolar que se extiende a los barrios residenciales



School Traffic/Preocupaciones de la comunidad



- Discussed with the Transportation Department and School Principal./ **Discutido con el Departamento de Transporte y el director de la escuela.**
- There is no traffic safety plan (Traffic Management Plan) for Winnetka Elementary School /**No existe un plan de seguridad vial (Plan de gestión del tráfico) para la escuela primaria Winnetka**
- Council approved PD 645 in 2003 permitting the operations of the public school by right, without any traffic operations conditions./ **El consejo aprobó el PD 645 en 2003 que permite las operaciones de la escuela pública por derecho, sin condiciones de operación de tráfico.**
- Talked to the School Principal
 - Installation of 4-way Stop sign at Edgefield Avenue & Nolte Dr./ **Instalación de una señal de alto de 4 vías en Edgefield Avenue y Nolte Dr.**
 - Striping crosswalks and on-street parking around Winnetka Elementary School./ **Marcar los cruces peatonales y el estacionamiento en la calle alrededor de la escuela primaria Winnetka**
 - Review of the Parking Management Plan (TMP) for the school./**Revisión del Plan de Gestión de Estacionamiento (TMP) del colegio**
- Place a service request for traffic safety analysis/ **Realizar una solicitud de servicio de análisis de seguridad vial**
- Meeting planned with Transportation Department tomorrow./ **Reunión prevista para mañana con el Departamento de Transporte**



Existing Conditions/Condiciones existentes



ADDRESS	BLD CLASSIFICATION	CO ISSUED	DBA	USE (CO)	CO FA	DCAD FA	Parking . Per CO	Chapter 51A (Current Parking Requirements Ratio 1 space per	Required Parking (CR) except churches	Chapter XIII Required parking ratio 1 space per	Required Parking Article XIII (WMU-3)	Note
1411 W Clarendon	Automotive Service	1/10/2023	OAKCLIFF CAR GARAGE	AUTO SERVICE CENTER	1200	1200	n/a	500	2	500, minimum 5 spaces	5	
1405 W Clarendon	Automotive Service	7/6/1992	TEXAS BODY SHOP	VEHICLE OR ENGINE REPAIR OR MAINTENANCE		4,790	n/a	500	10	500, minimum 5 spaces	10	Refurbished Vacant Building. Automotive use no longer active.
1415 W Clarendon	Converted Service Station	9/23/1996	CLEMENTE'S AUTO REPAIR	AUTO SERVICE CENTER		1,628	n/a	500	3	500, minimum 5 spaces	5	
1323 W Clarendon	Retail Strip	10/15/2019	ALEBRIJES CAFE	RESTAURANT WITHOUT DRIVE-IN SERVICE	626		n/a	100	6	100	6	
1323 W Clarendon	Retail Strip	2/1/2024	CLARENDON FOOD MART	GEN MERCHANDISE OR FOOD STORE < 3500 SQ. FT.	1668		8	200	8	250	7	
1012 S Edgefield	MF-Duplex	n/a	n/a	Duplex		1,140		2 spaces per unit	4	—	Can't tell no of bedrooms	
1027 S Edgefield	Land Only	n/a	n/a	Vacant Lot								Lot appears to be used for parking
1102 S Edgefield	Fast Food Restaurant	10/18/2016	NEVERIA LA MEXICANA	RESTAURANT WITHOUT DRIVE-IN SERVICE	2,386			100	24	100	24	

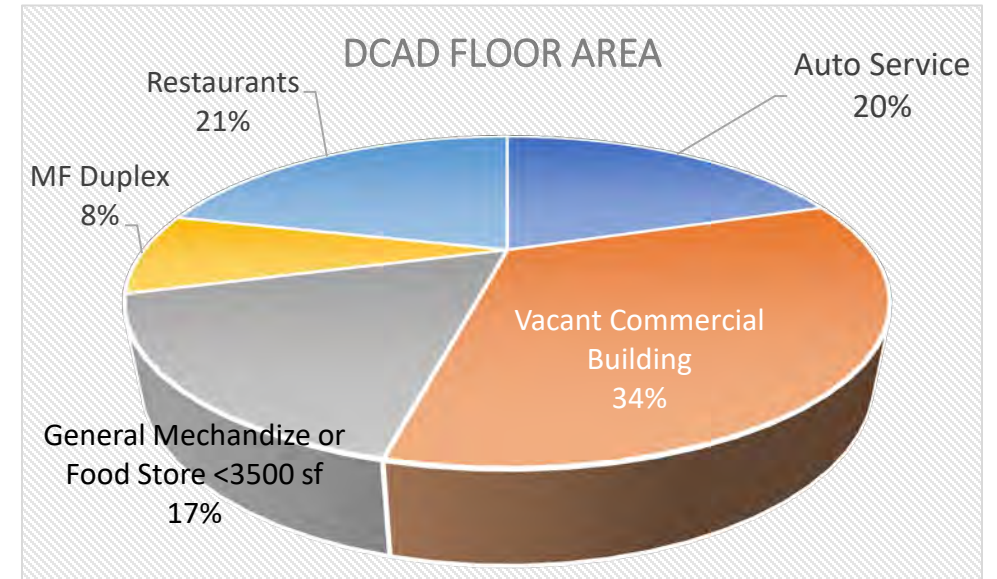
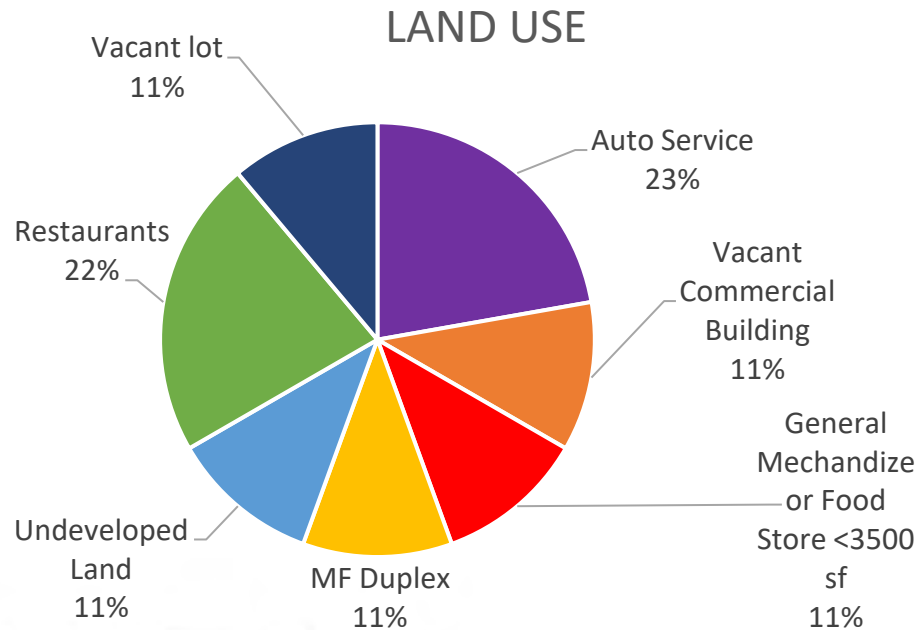


Current Land Use/ **Uso actual de la tierra**



LAND USE	Count	Percent
Auto Service	2	22%
Vacant Commercial Building	1	11%
General Merchandise or Food Store <3500 sf	1	11%
MF Duplex	1	11%
Undeveloped Land	1	11%
Restaurants	2	22%
Vacant lot	1	11%
TOTAL	9	100%

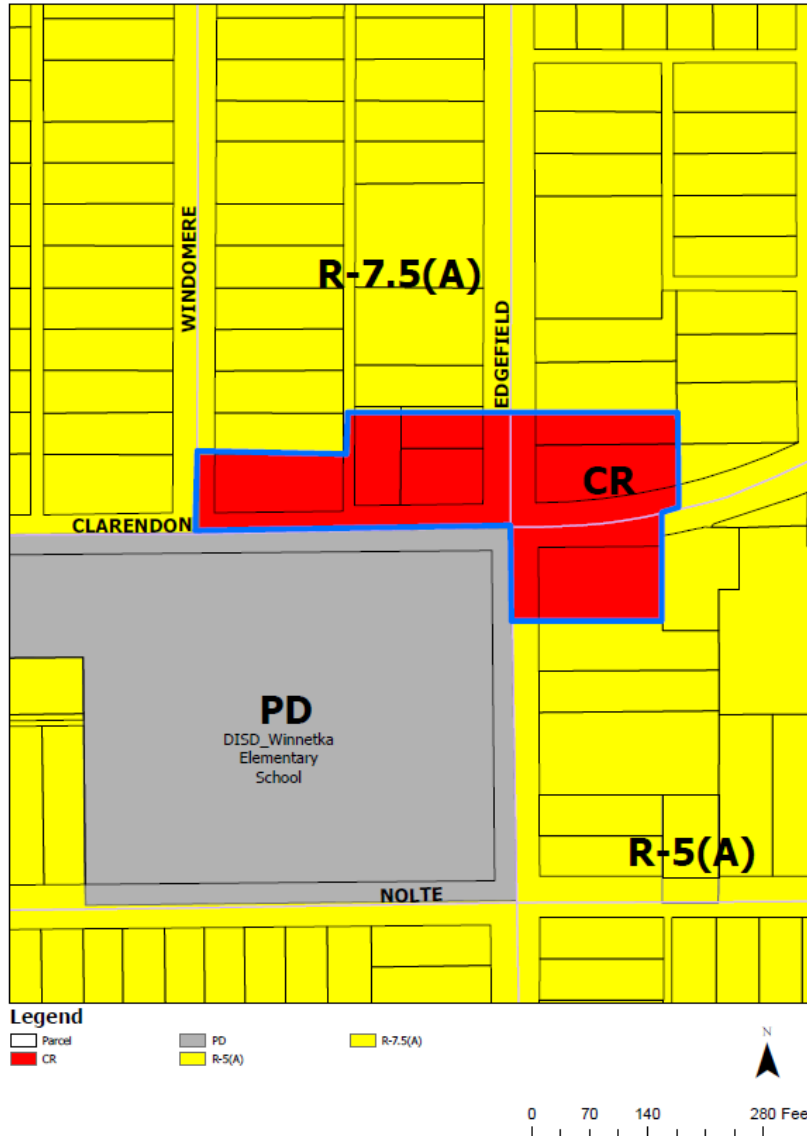
LAND USE	DCAD FA
Auto Service	2,828
Vacant Commercial Building	4790
General Merchandise or Food Store <3500 sf	2386
MF Duplex	1140
Restaurants	3012
TOTAL	14,156



Current Zoning/ Zonificación actual



Clarendon/Edgefield Trolley Stop Zoning Map



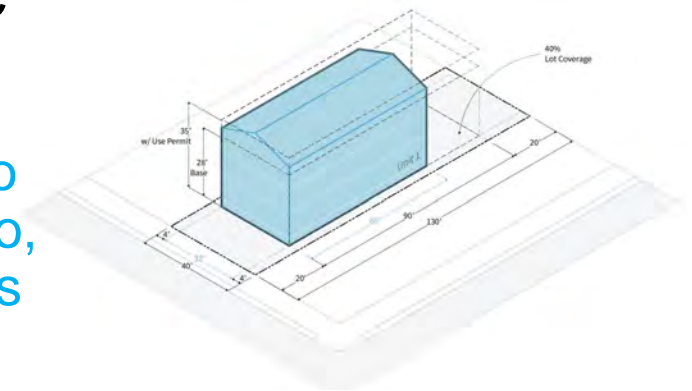
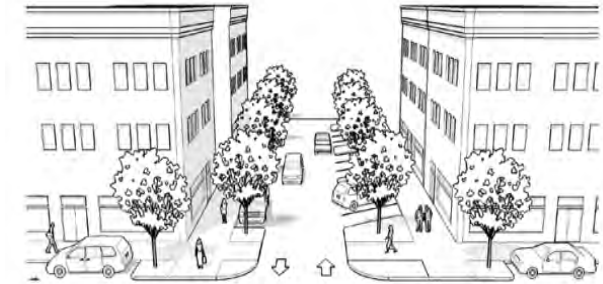
- Single zoning district: CR Community Retail District./ Distrito de zonificación única: Distrito minorista comunitario de CR
- CR district generally includes community servicing retail, personal services, and office uses./ El distrito CR generalmente incluye usos minoristas, de servicios personales y de oficinas que prestan servicios a la comunidad.
- Surrounded by R-7.5 (A) Residential District to the north and R-5(A) to the south./ Rodeado por el Distrito Residencial R-7.5 (A) al norte y R-5(A) al sur
- Area contains commercial retail buildings, vacant office spaces, residential building , auto repair shop, and undeveloped land...among others./ El área contiene edificios comerciales, espacios de oficinas desocupados, edificios residenciales, talleres de reparación de automóviles y terrenos no urbanizados... entre otros.

Zoning Proposal / Propuesta de Zonificación



- Staff recommends **Form-Based Zoning** for the district/**El personal recomienda la zonificación basada en formularios para el distrito**
- Form-Based Code (FBC) is a method of zoning where the codes and regulations focus on addressing the relationship between building facades and the public realm, form and mass of buildings relative to one another, and the scale and types of streets and blocks./ **El Código basado en la forma (FBC) es un método de zonificación en el que los códigos y regulaciones se centran en abordar la relación entre las fachadas de los edificios y el ámbito público, la forma y la masa de los edificios entre sí, y la escala y los tipos de calles y cuadras.**
- Unlike the Euclidean zoning that primarily regulates allowable use, FBC emphasizes the compatibility of the buildings with their surroundings, while letting the mix of actual activities in them be more eclectic./ **A diferencia de la zonificación euclidiana que regula principalmente el uso permitido, FBC enfatiza la compatibilidad de los edificios con su entorno, al tiempo que permite que la combinación de actividades reales en ellos sea más ecléctica.**

CHAPTER 51A
ARTICLE XIII: FORM DISTRICTS
CITY OF DALLAS



Form Based vs. Traditional Zoning

Zonificación basada en formularios versus



Traditional Zoning\Zonificación Tradicional	Form-Based Code\Código basado en formularios
Focuses on how a building is being used. Se centra en cómo se utiliza un edificio.	Focuses on the form of a building more than its function.\ Se centra más en la forma de un edificio que en su función.
Reserves each “zone” or designated area of land for a specific use.\ Reserva cada “zona” o área de tierra designada para un uso específico	Zoning is based on context\La zonificación se basa en el contexto.
Rigid and inflexible\Rígido e inflexible	Addresses unforeseen issues, like design standards, that traditional codes do not.\ Aborda cuestiones imprevistas, como estándares de diseño, que los códigos tradicionales no abordan.
Regulates use, density, and level of activity (intensity).\ Regula el uso, la densidad y el nivel de actividad (intensidad)	Affect everything from the character of a building, to the size of the street it is on, and even the type and size of the signage.\ Afecta todo, desde el carácter de un edificio hasta el tamaño de la calle en la que se encuentra e incluso el tipo y tamaño de la señalización.



Staff Recommendation/Recomendación del personal



- Recommends **Walkable Urban Mixed-Use Form District (WMU-3) with a Shopfront Overlay (-SH)** / **Recomienda un distrito urbano transitable de uso mixto (WMU-3) con una superposición de frente comercial (-SH)**
- Form district accommodates a mix of compatible uses near one another, in a pedestrian-friendly environment/**Form District alberga una combinación de usos compatibles cerca uno del otro, en un entorno amigable para los peatones.**
- WMU-3 is the lowest-intensity of the six Walkable Mixed-Use districts, making it compatible with the surrounding R-7.5(A) and R-5(A) single-family residential neighborhoods/ **WMU-3 es el de menor intensidad de los seis distritos transitables de uso mixto, lo que lo hace compatible con los vecindarios residenciales unifamiliares circundantes R-7.5(A) y R-5(A).**

https://codelibrary.amlegal.com/codes/dallas/latest/dallas_tx/0-0-0-93607



Staff Recommendation/Recomendación del personal



- WMU-3 aligns with WOCAP's goal of transforming the area into a neighborhood-scale mixed-use center that is pedestrian friendly\ WMU-3 se alinea con el objetivo de WOCAP de transformar el área en un centro de uso mixto a escala de vecindario que sea amigable para los peatones.
- No minimum acreage required for WMU zoning/No se requiere superficie mínima para la zonificación de WMU
- WMU-3 allows a variety of housing types, nonresidential uses, and urban design standards to ensure the desired urban form/ WMU-3 permite una variedad de tipos de vivienda, usos no residenciales y estándares de diseño urbano para garantizar la forma urbana deseada.

https://codelibrary.amlegal.com/codes/dallas/latest/dallas_tx/0-0-0-93607



Form District Development Types



	Mixed Use Shopfront	Single-Story Shopfront	General Commercial	Apartment	Townhouse Stacked	Townhouse	Manor House	Single-Family House	Civic Building	Open Space Lot
District	Mu	Ss	Gc	Apt	Ts	Th	Mh	Sf	Civ	O
Walkable Urban Mixed Use (WMU)										
Low (WMU-3, WMU-5)	■	■	■	■	■	■	■		■	■
Medium (WMU-8, WMU-12)	■		■	■	■	■			■	■
High (WMU-20, WMU-40)	■		■	■					■	■
Walkable Urban Residential (WR)										
Low (WR-3, WR-5)		■*		■	■	■	■		■	■
Medium (WR-8, WR-12)				■	■	■			■	■
High (WR-20, WR-40)				■					■	■
Residential Transition (RTN)						■	■	■	■	■
Shopfront (-SH) Overlay over any WMU or WR district	■	■							■	■

See Section [51A-13.304](#), “Development Types.”



WMU-3 Development Types & Uses



Development Types

- Mixed-Use Shopfront
- Single-Story Shopfront
- General Commercial
- Apartments (ground floor retail/office)
- Townhouse
- Townhouse stacked
- Manor House
- Civic Building
- Open Space

Principal Uses

- Office
- Retail
- Service and Entertainment
- Commerce
- Fabrication
- Residential
- Civic
- Place of Worship

**New single-family houses are not allowed*



Development Type Examples

Ejemplos de tipos de desarrollo



Manor House



Mixed-Use Shopfront



Single-Story Shopfront



Townhouse Stacked



Permitted Uses in WMU-3 \ Usos permitidos en WMU-3



Principal Use	Use Category
Office	Medical
	Office
Retail	Drive-thru facility
	Restaurant or Bar
	Retail sales
	Vehicle sales
Service and Entertainment	Commercial amusement (inside)
	Indoor recreation
	Personal service
	Animal care
	Commercial parking
Commerce	Passenger terminal/ Helistop
	Overnight lodging
	Self-service storage
	Light manufacturing
Fabrication	Research and development
	Vehicle service

Principal Use	Use Category
Residential	Single-family living
	Multifamily living
	Group living
	Community service
	<i>Museum, library</i>
	Day care
	Educational
	Government service, <i>Detention center, jail, or prison</i>
Civic	Park or Open space
	Social service
	Transit station
	Utilities
Place of Worship	Place of Worship



Development Standards Highlights\

Aspectos destacados de los estándares de desarrollo



1. Setbacks\ Contratiempos

- Front yard/primary street frontage: Min/Max 5/15 ft.
Patio delantero/frente a la calle principal: mín./máx. 5/15 pies
- Side and rear yard: 5 feet (10ft abutting Residential District).
Patio lateral y trasero: 5 pies (10 pies contiguos al distrito residencial)
- Lot Coverage: 100%-60% depending on development type.
Cobertura del lote: 100% -60% dependiendo del tipo de desarrollo



2. Height\ Altura

- Max building height is 50 feet/3.5 stories.\ La altura máxima del edificio es de 50 pies/3,5 pisos.
- Height bonuses may be provided for Mixed Income Housing Development Bonus (MIHDB).
Se pueden otorgar bonificaciones de altura para el Bono de Desarrollo de Vivienda para Ingresos Mixtos (MIHDB)
- 3:1 Residential Proximity Slope (RPS) apply.
Se aplica pendiente de proximidad residencial (RPS) de 3:1



Development Standards Highlights\

Aspectos destacados de los estándares de desarrollo



3. Landscaping\ Paisajismo

- As per Article X (Landscape and tree ordinance) of the Dallas development code
Según el Artículo X (Ordenanza de paisaje y árboles) del código de desarrollo de Dallas

4. Open Space\ Espacio abierto

- At least 8% of net land area of a site must be provided as open space
Al menos el 8% de la superficie neta de un sitio debe destinarse a espacios abiertos.

5. Screening\ Poner en pantalla

- All HVAC equipment, mechanical devices, and dumpsters must be screened from view from adjacent streets and properties.

Todos los equipos HVAC, dispositivos mecánicos y contenedores de basura deben estar protegidos de la vista desde calles y propiedades adyacentes.



Development Standards \ Estándares de desarrollo



Standard	Existing: CR	Staff Recommendation: WMU-3
Front setback	15' min	Primary street: 5' min / 15' max
Street frontage, primary street*	-	Primary street: 70% min
Parking setback		Primary street: 30' min Abutting multifamily, nonresidential district, alley: 5' min
Side setback	20' - adjacent to or across alley from R(A), D(A), TH(A), CH, MF(A) 0 feet in all other cases	Abutting multifamily, non- residential district: 0' or 5' min Abutting alley: 5' min
Rear Setback	20' - adjacent to or across alley from R(A), D(A), TH(A), CH, MF(A) 0 feet in all other cases	Abutting nonresidential district: 0' or 5' min Abutting alley: 5' min
Rear setback	2.0 FAR overall 0.75 office/retail 0.5 retail	
Height	1 story min 4 stories/54' max <small>¹. Any portion of structure over 28 feet may not be located above a Residential Proximity Slope (RPS)</small>	1 story min 3.5 stories / 50' max
Story height	80%	Ground story: 10' min / 15' max Upper story: 10' min / 15' max
Lot coverage	60% maximum lot coverage ¹ . Above ground parking structures are included ² . Surface parking lots and underground parking structures are not	80% max
Lot size	No minimum lot size	No minimum

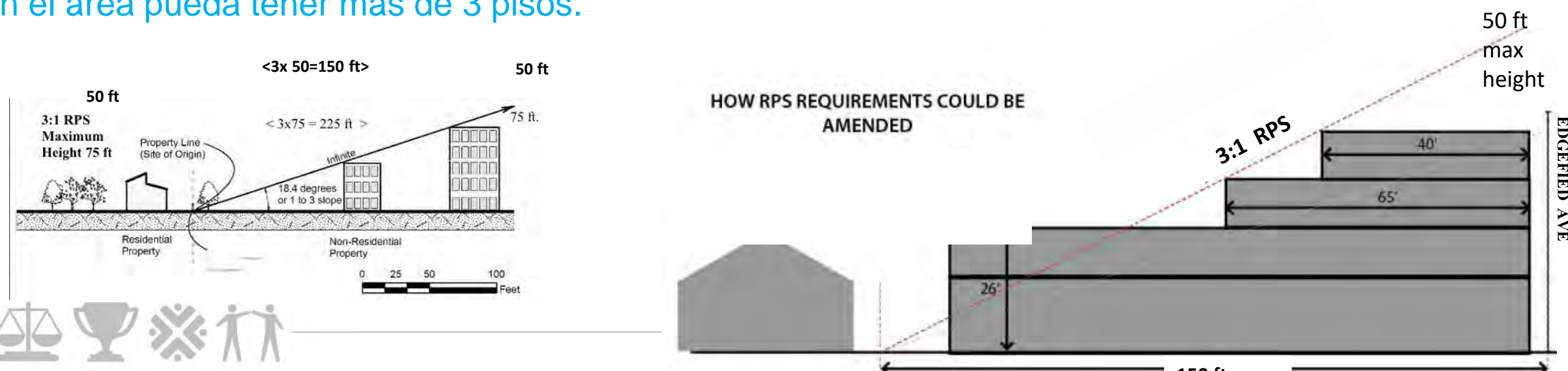
Standard	Existing: CR	Staff Recommendation: WMU-3
Front setback	15' min	Primary street: 5' min / 15' max
Transparency		Ground story, primary street façade: 30% Upper story, primary street façade: 20%
Entrance		Required on primary street Entrance spacing: None
	Dwelling Unit Density	
Floor Area Ratio	0.5 for office uses 0.75 for all uses combined	
Blank wall area	Proximity slope Visual intrusion	Primary street: 30' max
Special standards	Development Impact Review (DIR) required if estimated trip greater than 6000 trips per day and 500 trips per acre per day Visual Intrusion No balcony or opening facing a R(A), D(A), TH(A), CH, MF- 1(A)(SAH), MF- 2(A)(SAH) district may be above the RPS	Proximity slope
Landscaping	Article X	Article X

Residential Proximity Slope (RPS)

Pendiente de Proximidad Residencial (RPS)

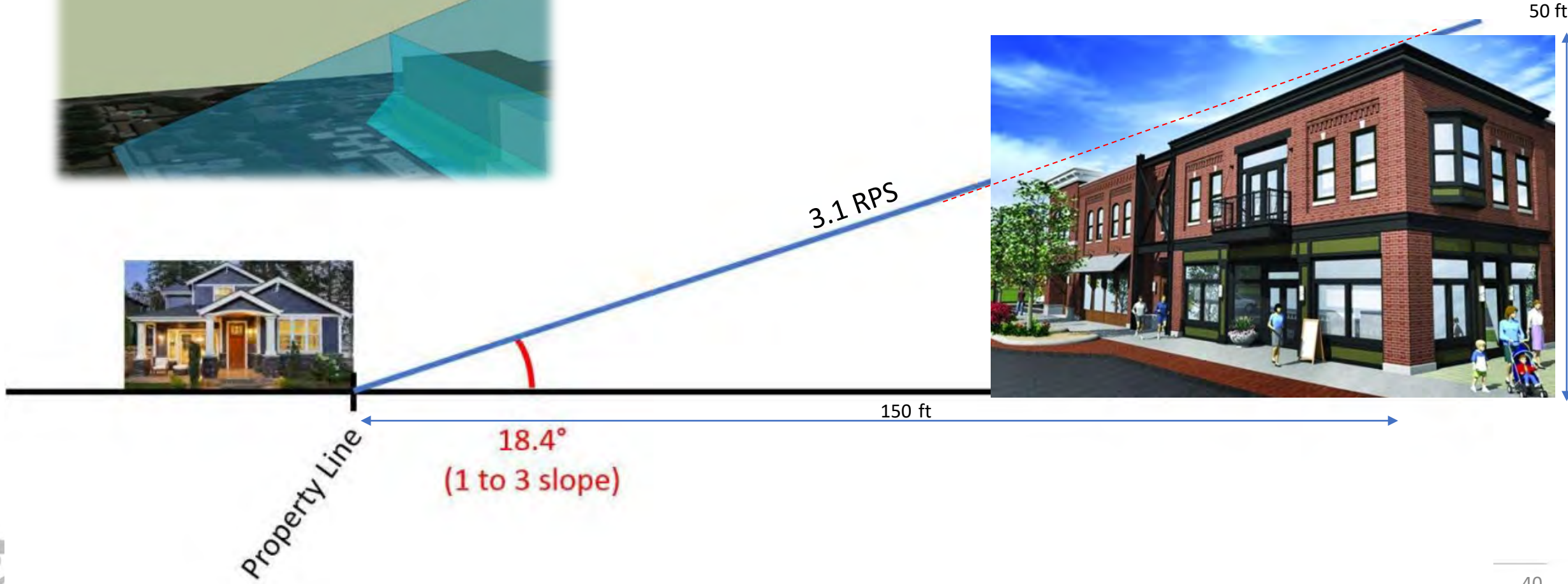
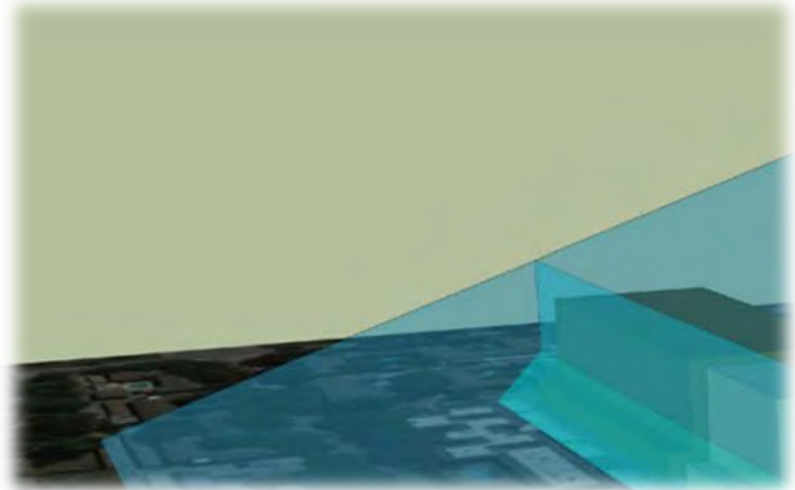


- Under the existing zoning, CR, building can be constructed as high as 54 feet or four stories, but adjacent residences are protected a 3:1 RPS. \ Según la zonificación existente, CR, el edificio se puede construir a una altura de hasta 54 pies o cuatro pisos, pero las residencias adyacentes están protegidas con un RPS de 3:1.
- Proposed WMU-3 form district restrict building height to 50 feet or 3.5 stories; adjacent residences protected by 3:1 RPS. \ El distrito de formulario WMU-3 propuesto restringe la altura del edificio a 50 pies o 3,5 pisos; residencias adyacentes protegidas por 3:1 RPS
- Unlikely any structure in the area can go more than 3 stories. \ Es poco probable que alguna estructura en el área pueda tener más de 3 pisos.



Residential Proximity Slope

Pendiente de proximidad residencial



Shopfront Overlay / Superposición de escaparate



- Shopfront (-SH) overlay is intended to create pedestrian shopping street frontages with development types that support active uses. / La superposición de escaparate (-SH) está pensada para crear fachadas de calles comerciales peatonales con tipos de desarrollo que admitan usos activos.
- Shopfront (-SH) Overlay may be applied over any WMU and is intended to accommodate a limited set of development types. / La superposición de escaparate (-SH) se puede aplicar sobre cualquier WMU y está pensada para adaptarse a un conjunto limitado de tipos de desarrollo
- Where a -SH overlay designation is applied, the standards for a mixed use or single-story shopfront development type apply to at least the first 30 feet of the building measured inward from the street-facing facade. / Cuando se aplica una designación de superposición -SH, los estándares para un uso mixto o un tipo de desarrollo de escaparate de un solo piso se aplican al menos a los primeros 30 pies del edificio medidos hacia adentro desde la fachada que da a la calle.
- Any street designated with a -SH overlay is a primary street. / Cualquier calle designada con una superposición -SH es una calle principal.
- The boundaries are not required to follow lot lines or match parcel boundaries. / No es necesario que los límites sigan las líneas de lote ni coincidan con los límites de parcela.



How Staff Make Recommendations/ Cómo hacemos recomendaciones



1. Community input / [Aportes de la comunidad](#)
2. City-adopted plans / [Planes adoptados por la ciudad](#)
3. City policies and priorities / [Políticas y prioridades de la ciudad](#)
4. Planning best practices / [Mejores prácticas de planificación](#)
5. Public interest (health and safety) / [Interés público \(salud y seguridad\)](#)



Staff recommendations are not about aesthetics: / [Las recomendaciones del personal no tienen que ver con la estética:](#)

- ❖ Functionality / [Funcionalidad](#)
- ❖ Viability of businesses / [Viabilidad de las empresas](#)
- ❖ Mobility and connectivity / [Movilidad y conectividad](#)
- ❖ Safety / [Seguridad](#)





- Street Sections define a Form District
Las secciones de calles definen un distrito de formulario
- Enhance public realm to achieve the desired urban form. \ Mejorar el ámbito público para lograr la forma urbana deseada.
- The community desires a pedestrian-friendly walkable mixed-use district. \ La comunidad desea un distrito de uso mixto transitable y amigable para los peatones
- Concerns about pedestrian and cyclist safety as a result of vehicular impacts and poor condition sidewalks. \ Preocupaciones por la seguridad de peatones y ciclistas como resultado de impactos vehiculares y aceras en mal estado
- Explore vehicle access management strategies to narrow driveway widths. \ Explore estrategias de gestión de acceso de vehículos para reducir el ancho de las entradas

WOCAP Development Vision

Ensure future land uses provide pedestrian-oriented design through public realm design and building placement, utilizing design standards to enhance pedestrian mobility by minimizing curb cuts, parking locations, and hazardous vehicular-pedestrian conflict points.

Visión de desarrollo

Garantizar que los usos futuros del suelo proporcionen un diseño orientado a los peatones a través del diseño del ámbito público y la ubicación de los edificios, utilizando estándares de diseño para mejorar la movilidad de los peatones minimizando los cortes en las aceras, los lugares de estacionamiento y los puntos peligrosos de conflicto entre vehículos y peatones.

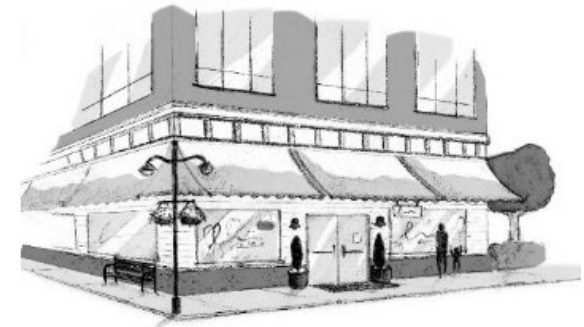
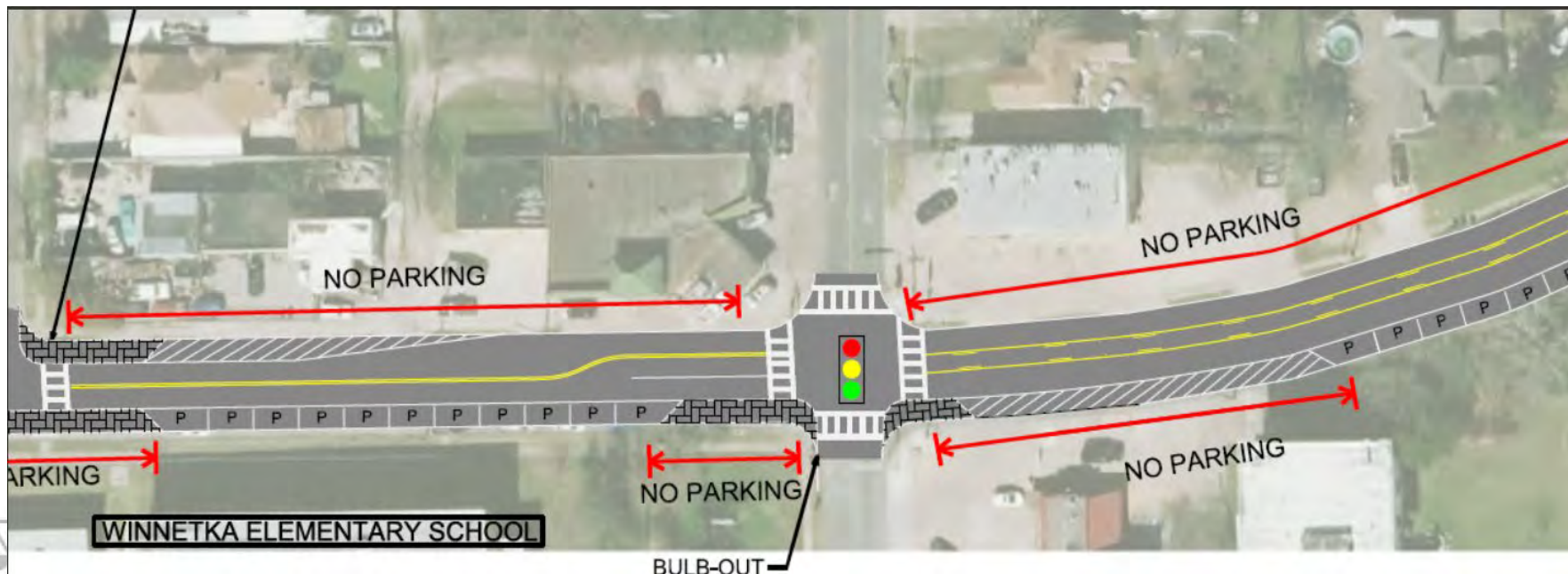


Infrastructure Improvement Vision\

Visión de mejora de infraestructura



- Redesign the streets to improve safety and accessibility at the intersection.\ [Rediseñar las calles para mejorar la seguridad y accesibilidad en las intersecciones.](#)
- Ensure roadway design that moves traffic, offers transportation choices, and provides balanced opportunities to walk, bike, and drive to and from the node.\ [Garantizar un diseño de carreteras que mueva el tráfico y ofrezca opciones de transporte que brinden oportunidades equilibradas para caminar, andar en bicicleta y conducir hacia y desde el nodo.](#)

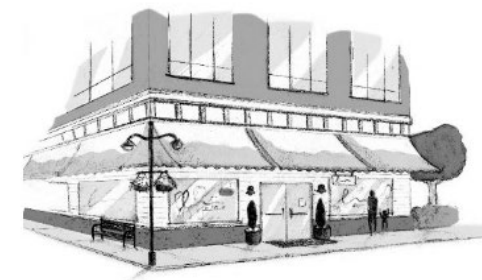


Infrastructure Improvement Goals\

Objetivos de mejora de la infraestructura



- View the area as a place (not just an intersection) that can bustle with economic activity as well as civic engagement.\ **Ver el área como un lugar (no solo una intersección) que puede estar lleno de actividad económica y de compromiso cívico.**
- Physically refine the streets and right-of-way to achieve multiple goals of mobility, safety, and variety of land use and mode choice.\ **Refinar físicamente las calles y el derecho de paso para lograr múltiples objetivos de movilidad, seguridad y variedad de uso del suelo y elección de modo.**
- Use Urban Design to make the intersection a great place and a gateway into the neighborhood.\ **Utilice el diseño urbano para hacer de la intersección un gran lugar y una puerta de entrada al vecindario.**
- Redesign the streets and enhance the public realm to fit with the physical, aesthetic, environmental, social, and historical context of the neighborhood.\ **Rediseñar las calles y renovar el ámbito público para que encajen con el contexto físico, estético, ambiental, social e histórico del vecindario.**



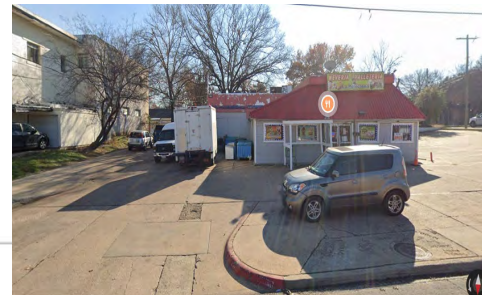
Public Realm Enhancements\ Mejoras en el ámbito público



- Changing zoning from CR - Community Retail to WMU-3 form district may result in parking reduction.\ El cambio de zonificación de CR-Community Retail al distrito de forma WMU-3 resulta en una reducción de estacionamiento
- Reconfiguring and redesigning the public ROW provides additional on-street parking that can be used to meet permitting requirements.\ La reconfiguración y el rediseño del derecho de vía público proporciona estacionamiento adicional en la calle que se puede utilizar para cumplir con los requisitos de permisos.

Long-Term Goals

- Traffic calming\ Calmar el tráfico
- Sidewalk enhancements\ Mejoras en las aceras
- Service parking in the back\ Aparcamiento de servicio en la parte trasera.
- Potential art opportunities\ Posibles oportunidades artísticas

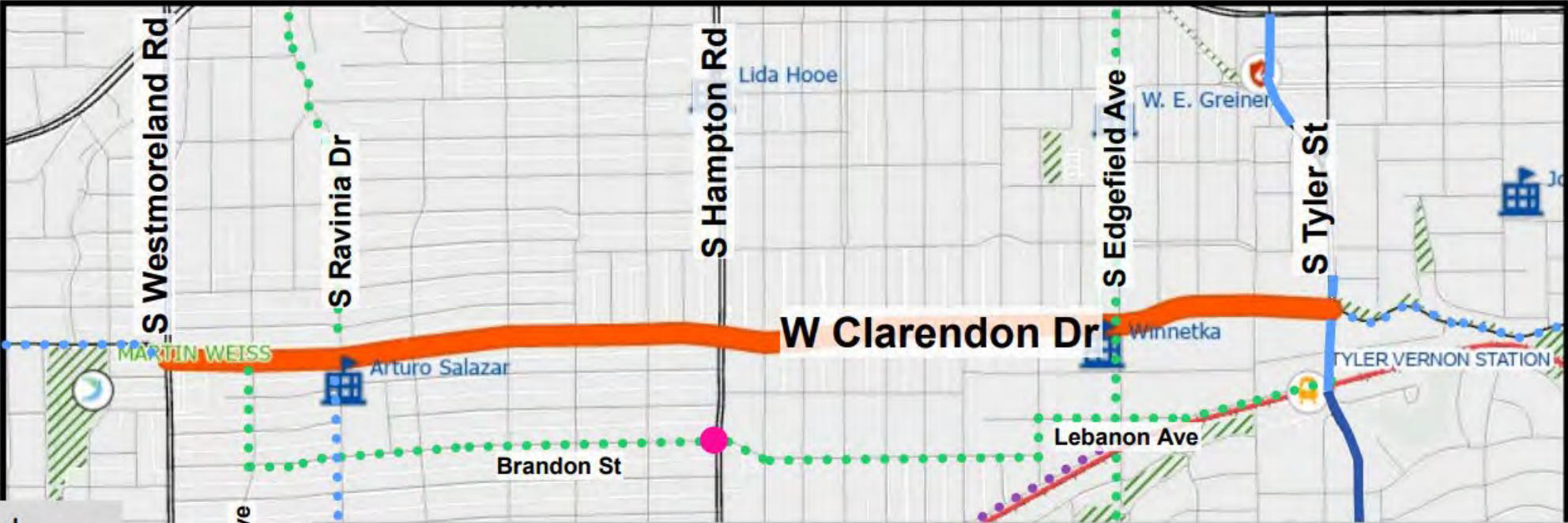


Conceptual Roadway Configuration

Configuración conceptual de la carretera



Bike Route \ Ruta de bicicleta



- New Signal
- Bike Boulevard
- Bike Lane



Non-Conforming Structures\ Estructuras no conformes



Per the code, if a structure becomes non-conforming with a zoning change:\ Según el código, si una estructura deja de cumplir con un cambio de zonificación:

- Existing structures not required to conform retroactively unless **major renovations** are made to the buildings.\ No se requiere que las estructuras existentes se ajusten retroactivamente a menos que se realicen renovaciones importantes en los edificios.
- **Major renovation** means a building permit or series of building permits for the reconstruction, alteration or modification of building that increases the floor area by at least 35 %.\ Renovación importante significa un permiso de construcción o una serie de permisos de construcción para la reconstrucción, alteración o modificación de un edificio que aumenta la superficie construida en al menos un 35 %.
- Total additions to existing non-conforming structures less than or equal to 35% of the original floor area existing as of [date of passage] must comply with the use and placement requirements and the height and elements requirements in Section 51A-13.304 for the development type.\ Las adiciones totales a estructuras existentes no conformes menores o iguales al 35% del área de piso original existente a [fecha de aprobación] deben cumplir con los requisitos de uso y ubicación y los requisitos de altura y elementos de la Sección 51A-13.304 para el desarrollo tipo.





RULES /REGLAS

1. Write your questions on the comments card and give it to staff. \ **Escribe tus preguntas en la tarjeta de comentarios y entrégasela al personal.**
2. Questions should be pertinent/relevant to the topic of discussion (Zoning). \ **Las preguntas deben ser pertinentes/relevantes para el tema de discusión (Zonificación)**
3. No personal attacks on staff, community leader, a resident, and elected or appointed official. **No hay ataques personales contra el personal, el líder de la comunidad, un residente y los funcionarios electos o designados.**
4. No questions about the WOCAP planning process as that process is already completed and we are now on the plan implementation. \ **No hay preguntas sobre el proceso de planificación de WOCAP, ya que ese proceso ya se ha completado y ahora estamos en la implementación del plan.**



Next Steps\Próximos pasos



1. Another community meeting ? ¿Otra reunión comunitaria?
2. City Plan Commission (CPC) Public Hearing/Audiencia Pública de la Comisión del Plan de la Ciudad (CPC)
3. City Council Public Hearing/Adoption\ Audiencia Pública/Adopción del Concejo Municipal

Seferinus Okoth, AICP
Chief Planner
Planning & Development
City of Dallas

Seferinus.okoth@dallas.gov
Tel. 214-671-9336

Follow project updates at: \Siga las actualizaciones del proyecto en:
<https://dallascityhall.com/departments/pnv/Pages/EdgefieldClarendonTrolley.aspx>

